

*Esecuzione immobiliare:* **R.G.E. N°532/2018**  
*Nei confronti di:* **DITTA ESECUTATA**  
*Promosso da:* **UNIPOL BANCA SPA con sede in Bologna (BO)**

*Giudice dell'Esecuzione:* **DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**  
*Custode Giudiziario:* **I.V.G. DI TREVISO**  
*Perito Stimatore:* **ARCH. MODESTO TONON**

**- RELAZIONE PERITALE -**

**Stima beni immobili siti in Comune di Montebelluna(TV) di proprietà della Ditta Esecutata**

**Sommario**

1. Premessa .....	2
2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	2
3. Criteri di formazione dei lotti .....	2
4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati.....	2
4.1. Caratteristiche costruttive .....	3
5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento .....	5
6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili .....	5
7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili .....	5
8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti.....	6
9. Stato di possesso degli immobili pignorati .....	6
9.1. Convenzione matrimoniale .....	6
10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc.....	6
12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici .....	6
13. Provenienza in capo agli esecutati dei beni .....	7
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria. ....	7
15. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	8
16. Stima attuale dei beni.....	8
17.0 Schema riassuntivo di Perizia .....	9
18. Riepilogo per bando d'asta.....	10
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità .....	11
20. Bozza per decreto di trasferimento .....	12
21. Allegati : .....	13



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso, Rep. N. 6981 del 08/08/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 05.09.2018 ai nn. 22046/31141 R.G., l'Unipol Banca Spa, con sede legale in Bologna (BO) richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei cespiti sotto indicati per la quota di piena proprietà della ditta esecutata.

**Alloggio sito al primo piano di un fabbricato condominiale in Comune di Montebelluna(TV), Via Castellana 51, con area scoperta ad uso esclusivo, annesso magazzino al piano terra e parti comuni.**

In data 19.07.2021 (Pec del 21.07.2021) la S.V.Ill.ma, nominava quale Esperto Stimatore il sottoscritto Arch. Modesto Tonon, con Studio in Maserada sul Piave in Via Dello Stadio 5, che prestava giuramento il 22.07.2021, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A).

Fa presente che il sopralluogo presso l'alloggio pignorato è stato effettuato in data 08.10.2021, in concomitanza del custode di I.V.G. (TV) nominato dal Tribunale di Treviso.

Durante la visita si è constatata la presenza di un esecutato e di altri conviventi . (cfr. all. A)

## 2. Verifica completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, prelevato copie degli atti di pignoramento e dei certificati notarili dell'esecuzione immobiliare R.G.E n° 532/2018, nonché acquisiti l'estratto di mappa, le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha verificato la completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. A seguito dei necessari sopralluoghi per la verifica di regolarità amministrativa degli immobili effettuata sulla scorta dei documenti rilasciati dal Comune di Montebelluna(TV), - l'Ufficio Edilizia Privata, le ispezioni ipocatastali e la verifica e il rilievo in sito dello stato di fatto, nonché rilevate le caratteristiche, la consistenza e l'uso del compendio immobiliare, l'esistenza in essere di contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, l'Esperto riferisce sull'esito del proprio lavoro come in appresso.

## 3. Criteri di formazione dei lotti

Trattandosi di una unità immobiliare, un appartamento al piano primo, con annesso magazzino al piano terra, siti in un fabbricato condominiale che beneficiano delle parti comuni e di area scoperta a uso esclusivo, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

### Descrizione degli immobili nel loro complesso

#### 4. Descrizione dettagliata dei beni pignorati

**Tipologia:** L'alloggio oggetto di pignoramento è un appartamento che si trova in un fabbricato condominiale, il primo di una schiera di tre, con orientamento longitudinale nord-sud. L'appartamento, sito in Via Castellana al civ. 51, si trova al primo piano in posizione sud del fabbricato con accesso rivolto a ovest a cui vi si accede dall'area scoperta che comunica con la strada pubblica. Esso è composto da: Ingresso, , Soggiorno/pranzo/cucinotto, corridoio, un vano studio, due camere, bagno e terrazzino, oltre a un magazzino sito al piano terra; Parti comuni: vano scale e locale comune, nonché quelle richiamate dall'art. 1117 del c.c. La copertura del fabbricato condominiale è a padiglione. Il condominio fa parte, con altri due corpi di fabbrica analoghi, di una Quartiere di edilizia popolare costruito dallo I.A.C.P. nel 1960 del secolo scorso.

**Area esterna:** Il fabbricato si trova in un'area condominiale a nord della quale corre un percorso carrabile a servizio dei tre fabbricati che disobbliga le aree scoperte e che si immette direttamente sulla strada provinciale di Via Castellana. A ovest del fabbricato vi si accede all'ingresso della scalale comune mediante



alcuni gradini, mentre al locale comune di deposito attrezzature varie e al magazzino di uso esclusivo l'accesso è posto al piano terra del lato sud del fabbricato, nonché dal vano scale.

**Proprietà:** L'alloggio pignorato, costituito da due unità catastali, risulta di proprietà della ditta esecutata.

**Dati Catastali:** Facendo riferimento alle planimetrie catastali l'immobile è così descritto in catasto:

Catasto fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Part. n. 1269 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, cons. 4,5 vani, RC. E. 251,00

- Part. n. 2072 sub. 7, area urbana , cons. 27 mq

- **Parti comuni** : Vano scale, locale comune piano terra , nonché quelle richiamate dall'art. 1117 del c.c..

**Confini:** L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

- l'appartamento posto al piano primo confina a nord, rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a est, sud e ovest.

- il magazzino posto al piano terra confina a nord con altro magazzino, spazio libero a est e sud e con il locale comune.

- salvo altri e più precisi confini.

#### **Descrizione Lotto:**

L'alloggio, oggetto di esecuzione immobiliare, riguarda un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale in linea, primo di tre corpi di fabbrica che fanno parte di un quartiere di edilizia residenziale pubblica sito in Via Castellana civ. 51 a sud/ovest del Centro di Montebelluna(TV) da cui dista circa 1,0 Km. Esso è ben collegato con i principali servizi di quartiere e la viabilità provinciale e comunale permette un suo rapido collegamento con i centri contermini.

a superficie convenzionale dell' immobile riscontrata è di 88,81 mq

Destinazione	Superficie [mq]	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]
Magazzino piano terra		13,44	0,50	6,72
Alloggio piano primo		77,10	1,00	77,10
Terrazzino		4,07	0,30	1,22
Area coperta fabbricato su alloggio	215		215x0,03/6	1,07
Area scoperta a uso esclusivo	27		0,10	2,70
<b>TOTALE SUPERFICI</b>		<b>94,61</b>		<b>88,81</b>

Altezza utile piano terra 2,00 m

Altezza utile piano primo 2,78 m

Superficie Lorda complessiva: 94,61 mq

**Superficie Convenzionale complessiva: 88,81 mq**

(cfr. all. 1.0 – 4.0)

#### **4.1. Caratteristiche costruttive**

**Strutture verticali:** Le fondazioni sono in cemento armato del tipo continuo, mentre le strutture portanti sono costituite da muratura di laterizio e da pilastri. I muri perimetrali, del vano scale e quello di spina sono in laterizio dello spessore di 28 cm, mentre le pareti divisorie, pure in laterizio hanno spessore di 10/12 cm.

**Solai:** I solai sono in latero-cemento, poggianti sui muri portanti.

**Scale:** le scale sono costituite da pianerottoli in cemento e da gradini costruiti fuori opera in graniglia di marmo.



**Copertura:** Il tetto del fabbricato è concepito a quattro falde con cornice a sporgere .

**Manto di copertura:** Il manto di copertura è in coppi, completato di grondaie e pluviali in lamiera per la raccolta delle acque meteoriche.

**Pareti esterne:** Le pareti esterne in laterizio, prive di coibentazione, sono intonacate e tinteggiate e, per un'altezza pari al piano terra, hanno un rivestimento di lastre di roccia bianca posata a opus incerta.

**Pavimentazioni interne:** I pavimenti dei locali dell'alloggio sono in piastrelle di graniglia di cemento di vario colore. I rivestimenti in maiolica sono presenti nelle pareti del cucinotto e del bagno. I battiscopa dei locali interni sono di legno. I davanzali sono formati da impasto di graniglia fine di marmo, ormai non più a superficie levigata. Il locale comune e il magazzino siti al piano terra hanno pavimentazione di cemento liscio.

**Pareti interne:** I divisori sono di laterizio da 10-12 cm, intonacate a civile e con superfici tinteggiate.

**Infissi esterni:** I serramenti esterni sono di legno verniciati colore bianco e privi di vetrocamera. Nel locale soggiorno/pranzo è presente sia nella finestra sia nella porta, che dà sul terrazzino, una tapparella in pvc. Tutti gli altri fori hanno scuri di legno a scandole tinteggiati, con apertura a libro. Il magazzino ha una finestrella protetta da una robusta rete metallica intelaiata. Il terrazzino esterno è dotato di una ringhiera metallica e di pavimento in klinker.

**Infissi interni:** Le porte sono di legno tamburato in parte tinteggiate con colore a olio di colore marrone, altre hanno rivestimento di impiallaccio color legno. Il portoncino d'ingresso è di legno, impiallacciato internamente e di legno a doghe verticali verso l'esterno. La porta che immette nel salotto/pranzo è di legno con vetro lavorato, mentre il foro porta che dal corridoio porta al cucinotto è privo di serramento.

**Scale:** Il vano scale, che serve i vari alloggi di piano, disimpegna 6 alloggi, due per ogni pianerottolo di arrivo delle rampe. Le scale sono formate da gradini in graniglia di cemento costruiti fuori opera.

**Impianto elettrico:** L'impianto elettrico di luce e forza motrice 220 V è posto sottotraccia con frutti esterni a incasso.

**Impianto idrico:** L'impianto idrico-sanitario è costituito da tubazioni sottotraccia per la Cucina e Bagno.

**Impianto termico:** L'impianto termico non esiste. La produzione di calore per l'acqua sanitaria è costituita da una caldaia autonoma alimentata a gas che si trova all'interno dell'alloggio.

**Altri impianti:** Esiste la linea telefonica, TV. La fognatura è condominiale con vasche a svuotamento periodico.

**Locali dell'appartamento:** sono costituiti da ingresso, soggiorno/pranzo/cucinotto, bagno e due camere, uno studiolo e da un terrazzino. Al piano terra vi è un locale di uso comune e un magazzino ad uso esclusivo.

**Garage:** Non c'è un garage, ma le auto sono da sempre parcheggiate nell'area esterna adiacente di quartiere.

**Condizioni generali delle unità immobiliari:** L'appartamento, che si trova al primo piano, ha le fronti libere su tre lati ed è prospiciente alla Strada Provinciale di Via Castellana. Questa parte del Quartiere di edilizia pubblica è stata costruita nel 1960, com'è riportato nel pianerottolo d'ingresso. Tuttavia le manutenzioni dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Treviso non sempre sono state tempestive, tanto che gli scuri sono tutti da sostituire, così pure i serramenti interni e gli infissi esterni.

Le condizioni attuali dell'appartamento sono scadenti e sono riconoscibili i segni dell'invecchiamento dovuto all'epoca di costruzione, nonché alla intempestiva manutenzione delle opere edilizie.

Tutti gli impianti risentono del degrado d'uso della costruzione datata e pertanto sarà necessario verificare e accertare la loro rispondenza alle norme tecniche vigenti.

**Altro:** L'area scoperta è priva di aiuole di verde e tutti i percorsi pedonali e carrabili sono in sterrato e manto ghiaioso. Il confine verso la via pubblica è delimitato da una recinzione in ringhiera metallica e pilastratura di



sostegno. Anche per gli altri lati del lotto il confine è delimitato da una recinzione di rete metallica e zoccolatura di cemento.

## **5. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Dalle verifiche effettuate si può attestare che la descrizione del bene, così come è stata indicata nell'atto di pignoramento individua in modo univoco l'immobile così come viene descritto anche nei registri catastali.

## **6. Destinazione urbanistica della zona in cui risiedono gli immobili**

Il Comune di Montebelluna(TV) è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato e il P.I. (Piano degli Interventi) vigente alla Tav. 1- 3 - scala 1: 5000 (PI Seconda Variante 2019) classifica la zona in cui si trova il fabbricato principale quale Zona omogenea "B1.2/69 di completamento di media densità" soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

(cfr. all. 2.0)

## **7. Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità degli immobili**

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento esecutato, è stato costruito alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso e ultimato nel 1960 a seguito di regolare Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna(TV) in data 15/04/1957 n. 4356 di Prot.

A seguito di regolare richiesta il Comune di Montebelluna rilasciava l'Autorizzazione di abitabilità del 12/11/1960 n. 12997 di Prot. Successivamente in data 22/04/2013 venne presentata una SCIA a nome dell'Amministratore condominiale per lavori di manutenzione al fabbricato principale.

L'ispezione ha accertato che, rispetto al progetto originario, lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde a quanto regolarmente autorizzato. Infatti diversamente dalle planimetrie catastali, si evidenzia l'apertura di un foro porta che dal corridoio porta al cucinotto e soggiorno/pranzo. Inoltre l'altezza libera dell'alloggio misura 2,78 m mentre nella scheda catastale viene riportata la misura di 3,00 m, così dicasi per il magazzino e il locale promiscuo dove le altezze non corrispondono.

Per regolarizzare la posizione edilizia è necessario presentare ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di 1.000,00 euro, naturalmente oltre agli oneri della pratica edilizia e la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate.

A seguito della richiesta di accesso atti si evidenzia che l'Amministratore condominiale con una SCIA datata 22/04/2013 ha effettuato lavori di manutenzione leggera. Non si riscontrano nelle pratiche comunali alcuna autorizzazione per procedimenti in sanatoria in corso.

Circa l'attestato di certificazione energetica, si registra che il fabbricato, essendo stato realizzato in epoca antecedente il 08.10.2005, non è provvisto di alcuna certificazione energetica. Per cui, data la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e di isolamento si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica pesanti, appartenendo alle classi inferiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In base agli accertamenti in sito, all'esame della documentazione agli atti, alle ispezioni effettuate dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montebelluna(TV) e il Catasto, il sottoscritto Esperto Stimatore ne attesta la regolarità amministrativa e catastale dell'unità immobiliare



pignorata, salvo le lievi modifiche riscontrate, sanabili con una SCIA specifica con l'aggiornamento delle schede catastali.

(cfr. all. 3.0 -4.0)

## **8. Verifica della suddivisione dei beni pignorati in più lotti**

Dalle indagini eseguite e dalle verifiche dei luoghi si è ritenuto di non dover distinguere i beni degli esecutati in più lotti, in virtù delle considerazioni di cui al punto 3) precedente.

## **9. Stato di possesso degli immobili pignorati**

Dagli accertamenti si registra che l'appartamento di cui trattasi a uso abitazione attualmente è occupato dagli esecutati oltre che da altri conviventi. In sede di sopralluogo vi erano uno dei due esecutati, una signora forse la madre e un'altra coppia con due figli.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha registrato l'inesistenza di contratti di locazione in essere.

(cfr. all. 7.0)

### **9.1. Convenzione matrimoniale**

Non si è riscontata alcuna convenzione matrimoniale registrata.

(cfr. all. 7.1)

## **10. Servitù, vincoli, diritti demaniali, usi civici, ecc..**

A carico dell'alloggio di cui trattasi non esistono vincoli e servitù di sorta se non quelli derivanti dalle parti comuni come per legge e dal Regolamento di Condominio di cui all'atto di compravendita del 29.09.1966 del notaio Olivi di MONTEBELLUNA, al Rep. 5173.

## **12. Dati ipocatastali, vincoli e oneri giuridici**

La descrizione catastale dell'immobile, così come risulta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Treviso, è la seguente:

Catasto Terreni: Comune di Montebelluna - Foglio 31

Particella n. 1269 – Ente Urbano di Ha 0.19.30 (area comune all'intero quartiere)

Catasto fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Part. n. 1269 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 4,5 vani, RC. E. 251,00

- Part. n. 2072 sub. 7, area urbana , consistenza 27 mq

- **Parti comuni** : Vano scale, locale comune piano terra , nonché quelle richiamate dall'art. 1117 del c.c..

**Confini**: L'area scoperta, su cui insistono i tre fabbricati tra cui il primo a ovest in cui si trova l'alloggio esecutato, confina in senso N.E.S.O.

- mappali nn. 1263-1283-785-1334-350-3368-2088-2074-2073-Strada pubblica;

- l'appartamento posto al piano primo confina a nord, rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a est, sud e ovest.

- il magazzino sito al piano terra confina a nord con altro magazzino, spazio libero a est e sud e con il locale a uso comune.

- l'area urbana di 27 mq è posta a sud dell'area scoperta di pertinenza dei tre fabbricati condominiali.

- salvo altri e più precisi confini.

(cfr. all. 8.0 – 5.0-5.1)



## **Formalità di Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni**

In quanto alle formalità relative ai beni esegutati si è appurato che nulla è cambiato ad oggi rispetto a quanto è riportato nelle certificazioni agli atti.

A) Relativamente alle formalità di iscrizione:

### **IPOTECHE**

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Treviso (TV) in data 04/07/2013 ai n.ri 21161/2847, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Forte Gianluca di (TV) in data 27/06/2013, di Rep. n. 202779717470 a favore di “Unipol Banca Spa con sede a Bologna (BO)” per la somma complessiva di €. 170.000,00 (capitale euro 85.000,00), a carico della ditta esegutata per la quota dell’intera proprietà;
- *Ipoteca Giudiziale Decreto Ingiuntivo* con atto del Giudice di Pace di Treviso in data 26/11/2014 per la somma complessiva di Euro 1.955,00 ( capitale Euro 1.058,58) a carico di un esegutato che grava sulla quota di ½ della proprietà;

B) Relativamente alle formalità di trascrizione:

### **PIGNORAMENTO Immobiliare**

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall’Ufficio Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso sede di Treviso in data 08/08/2018 Rep. 6981, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – in data 05.09.2018 art. 22046, a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. con sede Bologna (BO) contro la ditta esegutata per la quota dell’intera proprietà.

### **Descrizione contenuta nell’atto di pignoramento degli esegutati**

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Particella n. 1269 sub. 2,- Via Castellana, cat. A/4, vani 4,5;
- Particella n. 2072 sub. 7,- Via Castellana, area urbana, mq 27;

### **Descrizione dei beni risultante dai registri catastali**

Catasto Terreni: Comune di Montebelluna - Foglio 31

Particella n. 1269 – Ente Urbano di Ha 0.19.30 (area comune al quartiere)

Catasto fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Part. n. 1269 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 4,5 vani, RC. E. 251,00
- Part. n. 2072 sub. 7, area urbana , consistenza 27 mq

## **12.1 Interventi nell’esecuzione immobiliare**

Dall’esito delle ispezioni non risultano depositati ricorsi per intervento.

## **12.2. Continuità delle trascrizioni per l’ultimo ventennio**

A seguito delle verifiche si precisa che per i beni di cui trattasi, esiste la continuità delle trascrizioni per l’ultimo ventennio, così come risulta dalla documentazione notarile agli atti.

## **13. Provenienza in capo agli esegutati dei beni**

Compravendita del notaio Gianluca Forte di Treviso (TV) in data 27/06/2013 Rep. 202.778/17469 registrato a Treviso il 03/07/2013 al n. 8262/IT, e trascritto a Treviso 04/07/2013 al n. 21160/14020 e in virtù di variazioni e fusioni successive catastali; (cfr. all. 6.0)

## **14. Costo di cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni, sanatoria.**

La cancellazione delle formalità, la sanatoria, comporteranno i seguenti costi presunti:



- Oneri per cancellazione ipoteche e pignoramento	€. 500,00
- Sanzione per sanatoria pratica edilizia	€. 1.000,00
- Oneri per la redazione pratica edilizia di sanatoria, certificazioni, accatastamenti , ecc.	€. 2.000,00
<b>Totale spese presunte</b>	<b>€. 3.500,00</b>

### 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA, in quanto trattasi di beni posseduti dalla ditta eseguita a titolo personale.

### 16. Stima attuale dei beni

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata effettuata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

L'Esperto, non avendo trovato elementi di riscontro ufficiali, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compra-vendita di beni con analoghe caratteristiche nel Comune di Montebelluna(TV), ha elaborato la stima del fabbricato e delle aree contermini sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive, della consistenza e dello stato manutentivo degli immobili, della destinazione urbanistica, della sua posizione rispetto ai servizi primari, nonché dell'attuale organizzazione e uso degli immobili.

Si è ritenuto, altresì, di applicare parametri di decremento nelle valutazioni delle unità immobiliari in relazione alla loro vetustà, alla vendita forzosa del bene, alla loro fruibilità, nonché alle spese da sostenere per la pratica edilizia in sanatoria, ai collaudi e accatastamenti.

Si è pervenuti, pertanto, alle seguenti conclusioni:

**Lotto Unico : Alloggio sito al primo piano di un complesso condominiale denominato "La Castellana" in Comune di Montebelluna(TV), Via Castellana 51, con annesso magazzino al piano terra, area in proprietà esclusiva e parti comuni.**

Superficie convenzionale:	<b>88,81 mq</b>
Costo parametrico unitario a nuovo:	1.300 €/mq
Coeff. di vetustà, finiture e manutenzione :	- 40%
Valore:	88,81 mq x 1.300 €/mq = 115.453,00 €
Detrazione per coefficiente di vetustà:	115.453,00 € x 0.60 = 69.271,80 €
In ragione della vendita forzosa del bene si considera un abbattimento del 20%:	69.271,80 € x 0,80 = 55.417,44 €
Detrazione spese e oneri per regolarizzazione del bene:	55.417,44 € - 3.500,00 € = 51.917,44 €
Valore finale di stima 51.917,44 €	<b>arrotondato a 52.000,00 €</b>

Valore finale di stima arrotondato a **€. 52.000,00**

(diconsi cinquantaduemila/00 euro).

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente delle attuali condizioni in cui si trova il settore edilizio che vede le quotazioni immobiliari segnare una flessione dovuta alla scarsa domanda di questo tipo di bene e dalle poche transazioni del mercato immobiliare della zona, nonché dovuta alla vendita forzosa dell'immobile e alle sue condizioni di vetustà e irregolarità edilizie e alla sua posizione in fregio alla strada provinciale.



Si precisa, altresì, che sarà onere di parte offerente verificare preventivamente a propria cura il bene sotto ogni profilo.

## 17.0 Schema riassuntivo di Perizia

### Lotto Unico

#### SCHEMA RIASSUNTIVO

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 532/2018</b>
---

<b>Promossa da</b>	<b>UNIPOL BANCA S.p.A. con sede Bologna (BO)</b>
<b>Nei confronti di</b>	<b>DITTA ESECUTATA</b>

<b>G.E.</b>	<b>DOTT.SSA PAOLA TORRESAN</b>		
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TREVISO</b>	Recapito	<b>TREVISO</b>
<b>Esperto Stimatore</b>	<b>ARCH. MODESTO TONON</b>	Recapito	<b>MASERADA SUL PIAVE</b>

<b>LOTTO</b>	<b>Unico</b>	<b>52.000,00 €</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Provincia:</b>	<b>Indirizzo:</b>	<b>Zona:</b>
<b>MONTEBELLUNA(TV)</b>	<b>TV</b>	<b>Via Castellana 51</b>	<b>Semiperiferica</b>

#### Diritti:

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>		
Altro		quota			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	<b>X</b>	<i>Bene comune</i>	
		<i>Separazione dei beni</i>			
				<i>Bene personale</i>	<b>X</b>

<b>Immobile:</b>			<b>pertinenze:</b>	
Appartamenti/Alloggi	<b>X</b>	Capannone	Aree scoperte comuni	<b>X</b>
Bar/Ristorazione		Autorimessa	Area scoperta a uso esclusivo	<b>X</b>
Ufficio		Terreno edificabile	Garage	
Negozi		Terreno agricolo	Servitù	
Laboratorio		Altro	Magazzino	
Magazzino	<b>X</b>		Parti comuni	<b>X</b>

#### Esecutato

##### Dati catastali : Catasto Fabbricati

##### Identificativi attuali

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Vani	Cat.Clas.	Superficie mq	Rend. Cat. Euro
E	1	1269	2	4,5	A/4-4	84,00	251,00
E	1	2072	7	-	area urbana	27,00	-

##### Dati catastali : Catasto Terreni

##### Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. Ha	RDE	RAE	Note
31	2072	Ente Urbano		0.03.00			
31	1269	Ente Urbano		0.19.30	Area comune di Quartiere		



## 18. Riepilogo per bando d'asta

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un alloggio dotato di magazzino e di parti comuni, posto al piano primo di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Montebelluna (TV). L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo/cucinotto, bagno e due camere, uno studiolo e da un terrazzino. Al piano terra vi è un locale di uso comune e un magazzino ad uso esclusivo

*Identificazione catastale:*

Catasto Terreni: Comune di Montebelluna - Foglio 31

Particella n. 1269 – Ente Urbano di Ha 0.19.30 (area comune di Quartiere)

Catasto fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Part. n. 1269 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 4,5 vani, RC. E. 251,00

- Part. n. 2072 sub. 7, area urbana , consistenza 27 mq

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

*Destinazione urbanistica:* Residenziale.

**Confini:** L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

L'area scoperta, su cui insistono i tre fabbricati tra cui il primo a ovest in cui si trova l'alloggio eseguito, confina in senso N.E.S.O.

- mappali nn. 1263-1283-785-1334-350-3368-2088-2074-2073-Strada pubblica;

- l'appartamento posto al piano primo confina a nord, rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a est, sud e ovest.

- il magazzino sito al piano terra confina a nord con altro magazzino, spazio libero a est e sud e con il locale a uso comune.

- l'area urbana di 27 mq è posta a sud dell'area scoperta di pertinenza dei tre fabbricati condominiali.

- salvo altri e più precisi confini.

Appartamento attualmente è occupato dagli esecutati e conviventi.

Vendita non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € **52.000,00**.



## 19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 532/2018				
Custode Giudiziario	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE		recapito	TREVISO
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	52.000,00 euro	
Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona:	
MONTEBELLUNA	TV	Via Castellana 51	Periferica	
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	INTERA	
Tipologia di immobile:	ALLOGGIO DOTATO DI MAGAZZINO E PARTI COMUNI	Sup.cie comm.le mq	88,81	
pertinenze:	AREA SCOPERTA COMUNE AL QUARTIERE	Sup.cie comm.le mq	1.930	
	PARTI COMUNI ART. 1117 C.C.	superficie mq		
Stato conservativo:	SCADENTE			
Descrizione sintetica:	Appartamento di 4,5 vani della superficie commerciale di <b>88,81 mq</b> con magazzino e parti comuni.			
Vendita soggetta Iva	non soggetta a IVA			

### RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

#### LOTTO UNICO

In zona periferica in Comune di Montebelluna (TV): Piena proprietà di un appartamento sito al primo piano di un condominio, dotato di magazzino al piano terra, oltre alle parti comuni, della superficie commerciale di 88,81 mq.

Vendita: Non soggetta a IVA.

PREZZO BASE D'ASTA: € **52.000,00**



## 20. Bozza per decreto di trasferimento

### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

(PARTE A CURA DELL'ESPERTO STIMATORE)

#### LOTTO UNICO :

(tipo di immobile) Appartamento posto al secondo piano, dotato di magazzino al piano terra, sito in Comune di Montebelluna (TV), in un fabbricato condominiale, oltre alle parti comuni della superficie commerciale di 88,81mq. Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Appartamento attualmente risulta occupato dall'esecutato e conviventi.

Vendita: Non soggetta a IVA.

L'immobile sopra indicato, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Montebelluna:

Catasto Terreni: Comune di Montebelluna - Foglio 31

Particella n. 1269 – Ente Urbano di Ha 0.19.30 (Area comune al Quartiere)

Catasto fabbricati - Comune di Montebelluna(TV) – Sezione E - Foglio 1

- Part. n. 1269 sub. 2, cat. A/4, cl. 4, consistenza 4,5 vani, RC. E. 251,00

- Part. n. 2072 sub. 7, area urbana, consistenza 27 mq

Sono comprese le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

*Destinazione urbanistica:* Residenziale.

**Confini:** L'immobile confina in senso N.E.S.O.,

L'area scoperta, su cui insistono i tre fabbricati tra cui il primo a ovest in cui si trova l'alloggio esecutato, confina in senso N.E.S.O.

- mappali nn. 1263-1283-785-1334-350-3368-2088-2074-2073-Strada pubblica;

- l'appartamento posto al piano primo confina a nord, rispettivamente con vano scale e altro appartamento, rimanendo libere le visuali a est, sud e ovest.

- il magazzino sito al piano terra confina a nord con altro magazzino, spazio libero a est e sud e con il locale a uso comune.

- l'area urbana di 27 mq è posta a sud dell'area scoperta di pertinenza dei tre fabbricati condominiali.

- salvo altri e più precisi confini.

Appartamento attualmente è occupato dagli esecutati e conviventi.

Gli immobili sono pervenuti in capo all'esecutato:

- Compravendita del notaio Gianluca Forte di Treviso (TV) in data 27/06/2013 Rep. 202.778/17469 registrato a Treviso il 03/07/2013 al n. 8262/IT, e trascritto a Treviso 04/07/2013 al n. 21160/14020 e in virtù di variazioni e fusioni successive catastali;

In relazione alle verifiche della titolarità, a seguito dell'accertamento effettuato, si fa riferimento al contratto di acquisto allegato.

Lotto unico.



## 21. Allegati :

A) – Verbale di nomina e giuramento;

1.0 - Viste aere3 fabbricato in Montebelluna(TV);

2.0 - Estratti PI (Piano degli Interventi) e NTO;

3.0 - Autorizzazioni edilizie;

4.0 - Estratto mappa e comparativa;

5.0 - Visure Catasto Terreni e dei Fabbricati;

5.1 – Planimetrie catastali;

6.0 - Copia atto di compravendita;

7.0 - Contratti di locazione in essere;

7.1 – Convenzione matrimoniale;

8.0 - Visura ipotecarie degli immobili.

B) - N. 1 Scheda contenente documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili;

C) - N. 1 Copia cartacea della Relazione di Perizia;

D) – N. 1 CD-Rom, comprendente Documentazione fotografica, Allegati in formato Pdf e Relazione in formato doc.

L'Esperto Stimatore ritiene, con la presente Relazione che si compone di n.13 pagine dattiloscritte e di n.14 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento di quanto esposto nella su estesa Relazione di Stima, qualora l'Autorità giudiziaria lo ritenga opportuno.

Precisa sin d'ora, nel caso venga richiesta dal Signor Giudice di redigere l' APE (Attestazione di Prestazione Energetica), di nominare quale ausiliario del sottoscritto il P.I. Moreno Marcuz con Studio in Treviso Via delle Absidi, 14 (posta certificata:moreno.marcuz@pec.eppi.it).

La bozza della presente Relazione, è stata inviata all' Avv. Nicoletta Boccanera di Bologna (BO) all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (TV) , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni per far pervenire eventuali note di chiarimenti, nel qual caso l'Esperto riferirà entro i termini dell'udienza fissata.

Treviso, 09 Dicembre 2021

L'Esperto Stimatore  
Dott. Arch. Modesto Tonon

